

**INGATLANOK EGYMÁS KÖZÖTTI
CSERÉJÉRE VONATKOZÓ
ELŐSZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

Cegléd Város Önkormányzat (székhely: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1., adószám: 15731230-2-13, képviseletre jogosult: Takáts László polgármester, ellenjegyző: dr. Diósgyőri Gitta címzetes főjegyző, pénzügyi ellenjegyző: Mótyánné Dr. Szentpéteri Katalin pénzügyi irodavezető) mint cserélő fél (továbbiakban: **Cserélő fél 1**),

másrészről

CONCORDIA KÖZRAKTÁR Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1119 Budapest, Fehérvári út 89-95., cgj.: 01-10-042376, statisztika számjel: 10907087-5210-114-01, adószám: 10907087-2-43, képviseletre jogosult: dr. Halmos Gábor *(születési név: Halmos Gábor, anyja neve: Ivánkovits Anna, szül. hely: Budapest X. idő: 1960. december 16., személyi azonosító: 035926LA, adóazonosító jel: 8343171810, lakcím: 8621 Zamárdi, Kiss Ernő utca 3/5.)* vezérigazgató), mint cserélő fél (a továbbiakban: **Cserélő fél 2**)

(Cserélő fél 1 és Cserélő fél 2 együttesen a továbbiakban: **Felek**) között a mai napon, az alábbiak szerint:

1./

1.1. Cserélő fél 1 kizárólagos, azaz 1/1 arányú tulajdonát képezi a ceglédi ingatlan-nyilvántartásban 2055/2 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett gyermekjátszótér megjelölésű, 4098 nm alapterületű ingatlan, melyen a jelen előszerződés mellékleteként csatolt helyszínrajzon jelenleg gyermekjátszótér és park területe található. Felek rögzítik, hogy az ingatlant az NKM Áramhálózati Kft. jogosult javára az ingatlan területéből 248 nm-re bejegyzett vezetékjog terheli.

1.2. Cserélő fél 1 előadja, hogy az 1.1. pontban meghatározott ingatlan megosztása folyamatban van. A megosztással kapcsolatban Cserélő fél 1 előadja, hogy a jelen előszerződés mellékleteként csatolt helyszínrajzon 2. számmal megjelölt, 600 nm alapterületű, parkoló, szervízút megjelölésű területet a Cserélő fél 2 kizárólagos, azaz 1/1 arányú tulajdonát képező, ceglédi ingatlan-nyilvántartásban 2056/1 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett ipartelep megjelölésű, 2.1980 nm alapterületű ingatlanhoz kívánják telekalakítási eljárás keretében csatolni. Cserélő fél 1 előadja, hogy a 2056/1 hrsz alatti ingatlanon jelenleg Cserélő fél 2 ipari területe található. Felek rögzítik, hogy a 2056/1 hrsz. alatti ingatlant az NKM Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog, valamint közérdekű használati jog terheli.

Cserélő fél 1 fenti területtel kapcsolatban előadja, hogy az jelen előszerződés aláírásakor Zkp-1, azaz zöldterület, közpark 1 besorolásban van. Annak érdekében, hogy a megjelölt terület a 2056/1 hrsz. alatti ingatlanhoz hozzácsatolásra kerülhessen, Cserélő fél 1 vállalja, hogy belefoglalja a területet a 2018. évi első rendezési terv módosítási csomagba és a területet legkésőbb a végleges csere szerződés megkötésének időpontjáig átminősíti Gip-1 övezetbe.

Cserélő fél 1 előadja, hogy amint a terület átminősítése megtörténik, azt követően fogja az illetékes földhivatal a területet az ingatlan-nyilvántartásba, telekalakítási eljárás keretében, a 2056/1 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolni.

1.3. Cserélő fél 1 kizárólagos, azaz 1/1 arányú tulajdonát képezi a ceglédi ingatlan-nyilvántartásban 2054 hrsz. és alatt nyilvántartott, kivett közterület megjelölésű, 1344 nm alapterületű Gip-1 övezeti besorolású ingatlan, melyen Cserélő fél 2-nek a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési

Felügyelősége által KA/1683/24/2009 iktatószámom hozott, 2011. augusztus 23. napján kelt határozatban foglaltak alapján az 2054 és 2051/1 hrsz ingatlanokon álló, 400 nm alapterületű parkolósáv tekintetében a telephelyére érkező tehergépkocsik átmeneti várakozásának biztosítására használati joga áll fenn. A hivatkozott parkolósáv a csatolt helyszínrajzon 1. számon került megjelölésre és azon jelenleg Mozdony utcai ideiglenes kamion parkoló található. Felek rögzítik, hogy az ingatlant az NKM Áramhálózati Kft. jogosult javára az ingatlan területéből 27 nm-re bejegyzett vezetékJog terheli.

2./

2.1. Felek megállapodnak abban, hogy az 1.2. pontban meghatározott, későbbiekben kialakítandó és az ingatlan-nyilvántartásba várhatóan a 2056/1 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó terület, valamint az 1.3. pontban meghatározott, Cserélő fél 2-t megillető használati jog vonatkozásában egymással az 1.2. pontban meghatározott területnek a 2056/1 hrsz. alatti ingatlanhoz történő csatolását követő 15 napon belül jelen előszerződésben meghatározott tartalommal végleges csereszerződést kötnek az alábbiak szerint:

Felek megállapodnak abban, hogy a végleges szerződés szerint Felek ismert és megtekintett állapotban egymással elcserélik az 1.2. pontban meghatározott és későbbiek során a 2056/1 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó terület tulajdonjogát, valamint az 1.3. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában Cserélő fél 2-t az ingatlan vonatkozásában megillető használati jogot.

A csereszerződés teljesítését követően a Cserélő fél 2 az 1.3. pontban meghatározott ingatlanon álló parkolósáv használatára nem lesz jogosult, így az 1.3. pontban meghatározott ingatlant terhelő használati joga megszűnik, azonban az 1.2. pontban meghatározott, későbbiek során várhatóan 2056/1 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó terület kizárólagos tulajdonosává válik.

2.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a végleges csereszerződést a Felek a 2.1. pontban meghatározott határidőben nem kötik meg egymással, a másik fél a határidőt követően jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal elállni jelen előszerződéstől.

2.3. Cserélő fél 1 előadja, hogy a jelen, 2./ pontban meghatározott szerződések megkötéséhez Cegléd Város Önkormányzatának képviselő- testülete ??? számú határozatával hozzájárult.

3./

3.1. A Felek az 1.2. pontban meghatározott, későbbiek során kialakítandó, 600 nm alapterületű terület forgalmi értékét **480.000,-Ft-ban, azaz Négyszáznolcvanezer forintban**, míg az 1.3. pontban meghatározott használati jog forgalmi értékét **480.000,-Ft-ban, azaz Négyszáznolcvanezer forintban** határozzák meg.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az 1.2. pontban meghatározott, későbbiek során kialakítandó terület tulajdonjogát, valamint az 1.3. pontban meghatározott ingatlant terhelő használati jogot azonos értékűnek fogadják el, mindebből következően **a Felek a jogügylet következtében azonos értékhez jutnak.**

4./

4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a végleges csereszerződés szerint az 1.2. pontban, valamint az 1.3. pontban meghatározott ingatlanok **birtokbaadására (birtokátruházásra)– a végleges csereszerződés megkötésének napján kerül sor**, ezen időponttól kezdődően viseli a Cserélő fél 2 az 1.2. pontban meghatározott terület, míg Cserélő fél 1 az 1.3. pontban meghatározott ingatlanrész használati jogával kapcsolatos terheket és élvezi annak hasznait.

4.2. A Felek közösen rögzítik, hogy amennyiben bárki a jövőben mégis megalapozottan az 1.2. pontban meghatározott terület, illetve az 1.3. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a

birtokba bocsátás napjáig keletkezett tartozást állapít meg, úgy ezen tartozás megfizetése az 1.2. pontban meghatározott terület vonatkozásában Cserélő fél 1-et, míg az 1.3. pontban meghatározott ingatlanrész használati joga vonatkozásában megállapított tartozás Cserélő fél 2-t terheli.

Felek megállapodnak abban, hogy Felek a birtokbaadással kapcsolatban a másik féllel együttműködnek..

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az egyik fél szerződésszerű teljesítése esetén a másik fél bármely okból határidőben nem adja birtokba az 1.2. pontban meghatározott területet, vagy az 1.3. pontban meghatározott ingatlant, a határidő lejártát követő 30. naptól kezdődően a birtokbaadás napjáig köteles a késedelembe esett fél napi 1400,- Ft, azaz ezernégyszáz forint kötbért haladéktalanul a másik fél részére megfizetni.

5./

5.1. Felek kijelentik, hogy Cserélő fél 1 képviselőjében eljáró Takáts László és Cserélő fél 2 képviselőjében eljáró dr. Halmos Gábor cselekvőképes magyar állampolgárok, míg Cserélő fél 1 jogszerűen működő önkormányzat és Cserélő fél 2 cég a Fővárosi Törvényszék által nyilvántartásba vett, jogszerűen működő gazdasági társaság, így Felek elidegenítési és szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

6./

6.1. Cserélő fél 1 az 1.2. pontban meghatározott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, továbbá Cserélő fél 1 kijelenti, hogy az 1.2. pontban meghatározott terület a kizárólagos tulajdonát képezi, míg Cserélő fél 2 kijelenti, hogy az 1.3. pontban meghatározott ingatlanon lévő, jelen előszerződés mellékleteként csatolt rajzon 1. számmal jelölt parkolósáv vonatkozásában használati joga áll fenn.

Cserélő fél 1 az 1.2. pontban meghatározott területet per-, teher- és igénymentesen ruházza át-Cserélő fél 2-nek, míg Cserélő fél 2 az 1.3. pontban meghatározott ingatlanon fennálló használati jogáról a végleges csereszerződésben visszavonhatatlanul visszterhesen, a jelen szerződés 1.2. pontjában meghatározott ingatlan tulajdonjoga fejében lemond Cserélő fél 1 javára, Cserélő fél 1 egyben szavatolja, hogy a jelen előszerződés tárgyát képező 1.2. szerinti ingatlan vonatkozásában nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapokon nincsenek feltüntetve.

Az 1.3. pontban meghatározott ingatlant érintően Cserélő fél 2-t az ingatlan vonatkozásában megillető használati jogot illetően kijelenti, hogy nincs tudomása olyan jogról, kötelezettségről, tényről, körülményről, amely a használati jog Cserélő fél 1 általi megszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

6.2. Cserélő fél 1 büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az 1.2. pontban meghatározott területet korábban másnak nem adta el, illetve az 1.1. pontban, valamint az 1.2. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan senkit nem illet meg olyan jog, amely a Felek tulajdonszerzését, birtokba lépését, továbbá az ingatlanok használatát akadályozná, vagy korlátozná.

6.3. Felek kijelentik, hogy az 1.1. pontban, valamint az 1.2. pontban meghatározott ingatlanok rejtett hibában nem szenvednek.

6.4. Felek vállalják, hogy az 1.1. pontban, valamint az 1.2. pontban meghatározott ingatlanok jelen előszerződésben rögzített jogi és birtokállapotát – a jelen szerződés 1.2. pontjában rögzített megosztás kivételével -, valamint azoknak a másik fél által megtekintett állapotát a végleges csereszerződés megkötéséig, továbbá a csereszerződés teljesítéséig fenntartják.

7./

7.1. A Felek kijelentik, hogy jelen előszerződés, valamint a végleges csereszerződés kapcsolatos adó-és illetékterhekre vonatkozó szabályokat ismerik. A Felek kijelentik, hogy jelen előszerződés, valamint a végleges csereszerződés kapcsolatban felmerülő visszerhes vagyónátruházási illetéket Cserélő fél 2, míg a bejegyzési díjat, illetve ügyvédi munkadíjat Cserélő fél 1 viseli.

7.2. Felek tudomásul veszik, hogy az előszerződés – tartalmánál fogva, mivel bejegyzésre nem alkalmas okirat – nem kerül benyújtásra a földhivatalba.

8./

8.1. A Felek megállapodnak abban, hogy Cserélő fél 1 a végleges csereszerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy Cserélő fél 2 tulajdonjoga az 1.2. pontban meghatározott terület vonatkozásában 1/1 arányban – csere jogcímén - bejegyzésre kerüljön.

8.2. A Felek megállapodnak abban, hogy Cserélő fél 2 a végleges csereszerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy az 1.3. pontban meghatározott ingatlant terhelő használati jogáról – csere jogcímén – Cserélő fél 1 javára lemond.

9./

9.1. Jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

10./

10.1. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen előszerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen előszerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen adták át vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték meg Felek fejlécében szereplő címére. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 15. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, vagy „nem vette át”, „elköltözött”, „címen ismeretlen” vagy más hasonló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

11./

11.1. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéses kapcsolatuk során tudomásukra jutott bármilyen információt, adatot üzleti titokként kezelnek, azt harmadik személyek tudomására nem hozzák.

11.2. Harmadik személy részére kizárólag kölcsönös hozzájáruló nyilatkozat birtokában szolgáltathatnak információt a felek.

11.3. Mindkét fél kijelenti, hogy jóhiszeműen járt el az előszerződés megkötése során, és kötelesek a jelen előszerződés tartama alatt közölni a másik féllel minden, a jelen előszerződés teljesítése tekintetében lényeges információt, adatot, ami kihatással lehet a jelen előszerződésben foglaltak teljesítésére.

11.4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen előszerződés időtartama alatt folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen előszerződésben foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan kérdéssel, amely a jelen előszerződés teljesítésére kihatással lehet.

11.5. Bármely fél kérésére Felek haladéktalanul megbeszéléseket folytatnak le egymással, melynek keretében kölcsönösen tájékoztatják egymást a jelen előszerződéssel kapcsolatos körülményekről.

12./

12.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés a Felek által közösen, írásban módosítható, különösen, ha a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán az előszerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

12.2. Ha bármelyik fél jogainak gyakorlását, kötelezettségeinek teljesítését vis maior vagy a másik fél magatartása vagy érdekkörében bekövetkezett esemény késlelteti vagy akadályozza, akkor ez mentségül szolgál az érintett fél nem szerződésszerű teljesítésére.

12.3. Vis maior kifejezés az érintett fél ellenőrzésén kívül eső eseményeket foglalja magában.

12.4. Vis maiorra Felek csak akkor hivatkozhatnak, ha írásban értesítik a másik felet – amennyiben a körülmények lehetővé teszik – a vis maior tényéről és várható időtartamáról.

Az előszerződésben foglalt határidők a vis maior időtartamával meghosszabbodnak.

12.5. Az előszerződés mindkét szerződő fél által történő aláírásának napján lép hatályba.

13./

13.1. Feleknek meg kell tennie mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely közöttük az előszerződés keretében vagy a szerződéskötéssel kapcsolatban merül fel. Minden, az előszerződés megkötése után felmerülő, az előszerződés teljesítését akadályozó körülményről a Felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni.

13.2. Ha a Felek az említett közvetlen tárgyalások megkezdésétől számított 30 napon belül nem tudják megoldani az előszerződés alapján vagy ezzel összefüggésben keletkező jogvitájukat, úgy Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben járásbíróság hatáskörébe tartozik a jogvita eldöntése, kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

14./

14.1. Az előszerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatokat, értesítéseket a Felek részéről az alábbiak tehetnek:

Jognyilatkozat tételére jogosult:

Cserélő fél 1 részéről:

Takáts László polgármester

Cserélő fél 2 részéről:

Dr. Halmos Gábor vezérigazgató

Felek értesítéseiket, valamint a teljesítés során felmerülő kérdéseiket a másik fél részére a fenti elérhetőségek valamelyikén juttathatják el.

15./

15.1. Amennyiben a jelen előszerződés valamely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelennek bizonyul, vagy érvénytelenné válik, ez a teljes előszerződés érvényességét nem érinti. Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen rendelkezést – a jogszabályok keretei között – olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely az érvénytelen rendelkezéssel elérni kívánt célt a legjobban szolgálja. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés valamely rendelkezésének érvénytelensége nem vezethet egyik félnek a jelen előszerződés teljesítéséhez fűződő jogos érdekeinek sérelmére.

Jelen előszerződést a Felek elolvasás és kellő értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen aláírták.

....., 2018. május napján

....., 2018. május napján

.....
Cegléd Város Önkormányzat
Képv.: Takáts László polgármester
Cserélő fél 1

.....
CONCORDIA KÖZRAKTÁR Zrt.
képv.: dr. Halmos Gábor vezérigazgató
Cserélő fél 2

Ellenjegyzem:

.....
Dr. Diósgyőri Gitta
Cegléd Város Önkormányzatának
címzetes főjegyzője

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Mótyánné Dr. Szentpéteri Katalin
Cegléd Város Önkormányzatának
pénzügyi irodavezetője